

Einladung

Zu der am

Donnerstag, dem 19.09.2019

stattfindenden ordentlichen öffentlichen Sitzung des Bau- und Wegeausschusses
lade ich hiermit ein.

Gremium : **Brokstedt Bau- und Wegeausschuss**
Datum : **19.09.2019**
Ort, Raum : **Brokstedt - Bürgerhaus, Dörnbek 3, 24616 Brokstedt**
Beginn : **20:00**
Vorsitzende(r) : **Walter Frömming**
Schriftführer(in) : **Elena Bobrowski**

Tagesordnung:

1. Eröffnung, Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Genehmigung der Tagesordnung, evtl. Dringlichkeitsvorlagen und -anträge
3. Einwendungen gegen das Protokoll von der Sitzung am 11.05.2019
(Liegenschaftsbegehung)
4. Mitteilungen des Vorsitzenden
5. Aufstellung des Bebauungsplans Nr.14 "Osterfeld" der Gemeinde Brokstedt für
die Flurstücke 87/3 und 13/34 nördlich der Straße Osterfeld und östlich des
Sibbersdorfer Weg; hier: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB
Vorlage: Brok/012/2019
6. Bebauungsplan Nr. 13 - Sachstand und weiteres Vorgehen
7. Bike and Ride - Sachstand und weiteres Vorgehen
8. Nachnutzung des Schützenkellers im Bürgerhaus
9. Einwohnerfragestunde

10 . Verschiedenes

gez. Walter Frömming

Gemeinde Brokstedt	Vorlagen-Nummer
	Brok/012/2019
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich	

		Kellinghusen, 02.09.2019
Vorlage für	Datum	Berichterstatter
Brokstedt Bau- und Wegeausschuss Brokstedt Gemeindevorstand	19.09.2019 24.09.2019	

Betreff
Aufstellung des Bebauungsplans Nr.14 "Osterfeld" der Gemeinde Brokstedt für das Gebiet nordöstlich der Straße Osterfeld, zwischen der Bebauung Sibbersdorfer Weg 2a und Osterfeld 3; hier: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Beschlussvorschlag:

1. Für das Gebiet nordöstlich der Straße Osterfeld, zwischen der Bebauung Sibbersdorfer Weg 2a und Osterfeld 3 wird der Bebauungsplan Nr. 14 „Osterfeld“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt (Anlage). Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

Es werden folgende Planungsziele verfolgt:

Auf Grund des hohen Bedarfs an barrierefreiem Wohnraum sollen die Voraussetzungen für die Verwirklichung eines Allgemeinen Wohngebiets gem. § 1 (2) Nr. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) geschaffen werden.

Es ist geplant, Mehrfamilienhäuser zu realisieren. Der derzeitige Flächennutzungsplan weist ein gemischte Baufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO aus. Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird jedoch Rechnung getragen, in dem der Flächennutzungsplan gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Verfahren berichtigt werden kann.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB soll das Wohnprojekt schon auf Bebauungsplanelbene und durch einen Vorhaben- und Erschließungsplan weitestgehend konkretisiert werden.

2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 3 BauGB).

3. Mit der Ausarbeitung des Planentwurfs sowie mit der Durchführung der Beteiligungen gem. §§ 3 und 4 BauGB in Absprache mit dem Amt Kellinghusen soll das Büro Möller-Plan in Wedel vom Investor beauftragt werden.
4. Von der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Aufforderung zur Äußerung nach § 4 Abs. 1 BauGB wird gem. § 13a Abs. 2 S. 1 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
5. Von der frühzeitigen Unterrichtung und der Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB wird nach § 13a BauGB abgesehen. Die Öffentlichkeit kann sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie der wesentlichen Auswirkungen der Planungen in der Amtsverwaltung des Amtes Kellinghusen informieren und sich innerhalb einer bestimmten Frist äußern (§ 13a Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauGB). Der genaue Informationsort sowie die Frist zur Abgabe einer Stellungnahme wird nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB i. V. m. § 13 a BauGB bekannt gemacht.

Sachverhalt und Begründung:

Auf Grund des demographischen Wandels ist der Bedarf an barrierefreiem Wohnen gestiegen. Auch die Gemeinde Brokstedt sieht die Notwendigkeit, barrierefreien Wohnraum in der Gemeinde zu schaffen.

Nunmehr ist ein Investor mit der Idee (Vorstellung in der Sitzung am 25. Juni 2019), ein Wohnprojekt mit barrierefreien Wohnungen in einer Anlage zu realisieren, auf die Gemeinde Brokstedt zugekommen. Dieses Projekt wird stark befürwortet und unterstützt.

Als Standort wurden die Grundstücke zwischen der Bebauung Sibbersdorfer Weg 2a und Osterfeld 3, nördlich der Straße Osterfeld ausgesucht (s. Anlage).

Aufgrund des Maßes der baulichen Nutzung und der Lage des Vorhabens auf den Grundstücken fügt sich das Vorhaben nicht mehr nach Art und Maß und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Umgebung ein. Es besteht die Notwendigkeit zur Aufstellung eines Bebauungsplans gem. § 1 Abs. 3 BauGB.

Aufgrund der Lage, umgeben von bereits bebauten Grundstücken, kommt die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung (Nachverdichtung bzw. sonstige Maßnahme der Innenentwicklung) in Betracht.

Voraussetzungen hierfür sind, dass

1. die zulässige Grundfläche
 - a. weniger als 20.000 m² oder
 - b. 20.000 m² bis weniger als 70.000 m²,

wenn auf Grund der einschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt, dass ein Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung im Einzelfall),

beträgt und

2. die Voraussetzungen zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Überweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht nicht vorliegen.

Zu 1.

Die Fläche ist ca. 3.286 m² groß. Die zulässige Grundfläche kann somit nicht die o.g. Größen übersteigen, unabhängig von der abschließenden Festsetzung im Bebauungsplan.

Zu 2.

Es liegen keine Voraussetzungen zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung vor.

Die Voraussetzungen sind insgesamt erfüllt. Der § 13a BauGB ist somit anwendbar. Die Vorschriften des § 13 BauGB sind gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB entsprechend anwendbar. Der Flächennutzungsplan kann berichtigt werden (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Weiterhin wird empfohlen, den Bebauungsplan als vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB aufzustellen. Vorteil ist, dass der Investor zur Durchführung eines abgestimmten Planes innerhalb einer bestimmten Frist unter Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Satzungsbeschluss verpflichtet werden kann (Durchführungsvertrag). Dies sichert der Gemeinde einerseits die fristgerechte Umsetzung des Vorhabens und andererseits können weitere Anforderungen seitens der Gemeinde gestellt werden.

Zur Einleitung des Bauleitplanverfahrens ist der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 14 „Osterfeld“ zu fassen. In diesem Zusammenhang wird die Aufstellung als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB und die Durchführung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB beschlossen.

Es besteht die Möglichkeit von der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abzusehen.

Zudem bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Durchführung der Bebauung erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt bewirkt.

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit kann ebenfalls abgesehen werden, letztlich muss diese aber in geeigneter Weise über die Ziele der Planung unterrichtet werden, auch wenn die Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB nicht durchgeführt wird.

Der Bau- und Wegeausschuss sowie die Gemeindevorvertretung werden gebeten, den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 14 „Osterfeld“ zu beraten und zu beschließen.

Unterschrift Sachbearbeiterin und Unterschrift FAL:

Sachbearbeiterin: Frau Elena Bobrowski

FAL: Frau Merle Gülling

Anlagen:

Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14 „Osterfeld“

Gemeinde Brokstedt - Bebauungsplan Osterfeld - Lageplan

